

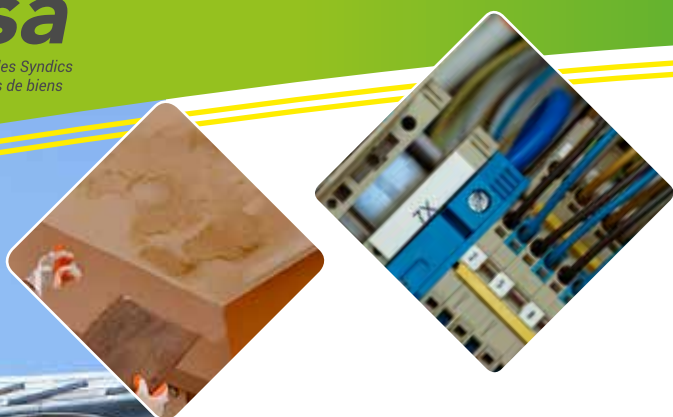


absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 55

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2018



dans ce numéro:

Qui peut être commissaire aux comptes de copropriété ?	1
RGIE	2
Assurance incendie-dégâts des eaux de la copropriété.....	3

QUI PEUT ÊTRE COMMISSAIRE AUX COMPTES DE COPROPRIÉTÉ ?

LA RÉPONSE EST SIMPLE : N'IMPORTE QUI !

La loi de 2010 prévoit que le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou non. Sans plus. Certains estiment alors, que s'il faut faire appel à un commissaire aux comptes non copropriétaire, cela doit être un expert comptable. Qu'en est-il ? La fonction de commissaires aux comptes est-elle réservée au seul professionnel du chiffre ?

L'IPI a toujours affirmé que ce n'est pas le cas. La jurisprudence le confirme. Un jugement du Juge de Paix d'Uccle du 4 novembre 2016 rappelle que « Si le législateur avait voulu réserver la fonction de commissaire aux comptes à des réviseurs d'entreprise et/ou à des comptables il est clair qu'il l'aurait précisé à l'article 577-8/2 C.C., ce qu'il n'a pas fait. La Cour Constitutionnelle, dans son arrêt du 15/12/2011 a d'ailleurs rejeté le recours introduit par l'Institut des réviseurs d'entreprises et autres contre cet article »

Les choses semblent claires. Malgré cela, l'Institut des Experts-comptables et des Conseils Fiscaux (IEC) attaque en justice un ancien syndic professionnel qui s'est reconverti en commissaire aux comptes en copropriété, pour exercice illégal de la profession d'expert-comptable. Dans cette affaire, le tribunal de première instance de Bruxelles va rendre un jugement important le 29/03/2018. Le Tribunal confirme que: « Il ressort de la ratio legis que les copropriétaires doivent pouvoir faire appel, de la manière la plus large, aux personnes qui leur paraissent les plus compétentes en fonction de la mission confiée par le Règlement de copropriété. En outre, l'ouverture du « marché » des commissaires aux comptes tiers à la copropriété ne peut que rejoindre le souci d'alléger les coûts en favorisant une large mise en concurrence. Dans ce même souci, le législateur a dérogé partiellement, en matière de copropriété, à d'autres monopoles, comme celui du notaire. Enfin, le Tribunal relève, incidemment, que si les documents de la comptabilité des copropriétés sont bien des documents comptables qui doivent légalement, revêtir certaines formes, il s'agit très souvent d'une comptabilité simplifiée, et plus accessible au commun des mortels. » Pour le Tribunal : « Il faut donc conclure que le choix d'un commissaire aux comptes non copropriétaire ne peut être limité aux experts-comptables ou réviseurs, ce qui reviendrait de facto à étendre leur monopole à des questions, bien que dévolues par le règlement de copropriété au commissaire aux comptes, qui ne relèvent pas de leur expertise ou de ce monopole. ».

En marge de la question qui nous préoccupe, le juge a aussi abordé la question de l'expert judiciaire dans le cadre de la comptabilité de copropriété. Il confirme aussi que : « Dès lors qu'une personne extérieure au monopole invoqué peut être commissaire aux comptes d'une copropriété, il serait parfaitement illogique de s'opposer à ce qu'elle soit désignée comme expert judiciaire dans un cadre similaire, faisant appel aux mêmes compétences ». L'IEC, à ce jour, n'a pas fait appel de ce jugement.

suite p4



FEDERIA





RGIE :

Règlement Général pour les Installations Électriques.

Depuis le 1^{er} octobre 1981, toute nouvelle installation électrique domestique- nous nous limiterons à celle-ci puisqu'elle seule nous concerne- doit satisfaire aux consignes de sécurité du RGIE.

Les prescriptions de sécurité auxquelles doivent satisfaire les installations électriques domestiques, l'adaptation de ces prescriptions, soit pour en améliorer le contenu, soit pour l'adapter à l'évolution technologique du matériel électrique est une compétence du ministre ayant l'énergie dans ses attributions.

Ce RGIE a été rendu obligatoire par l'arrêté royal du 10 mars 1981.

Pour garantir dans le temps cette sécurité, le RGIE a imposé un contrôle des installations électriques domestiques, par un organisme agréé, tous les 25 ans.

DÉFINITIONS

Installation électrique domestique, soit une installation composée d'une ou plusieurs unités d'habitation, soit une unité de travail domestique, soit des parties communes d'un ensemble résidentiel et qui appartiennent à une seule et même personne physique ou morale, ou à un ensemble de copropriétaires, soit un moyen de production d'énergie électrique qui desservent les mêmes unités.

Toute autre installation est réputée non-domestique.

Unité d'habitation : on entend par là une maison, un appartement, un local ou un ensemble de locaux servant d'habitation à une ou plusieurs personnes vivant en famille ou en communauté.

Unité de travail domestique : le ou les locaux qui ne sont pas compris dans une unité d'habitation, qui sont réservés à l'exécution de travail ne tombant pas sous l'application de l'article

28 du Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT) et qui ne sont pas classés parmi les établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Ensemble résidentiel : ensemble d'unités d'habitation, éventuellement d'unités de travail domestique, appartenant à une ou plusieurs personnes physiques ou morales, éventuellement en copropriété, et de locaux communs appartenant en copropriété aux propriétaires d'unités d'habitation ou de travail domestiques.

Parties communes d'un ensemble résidentiel : locaux d'un ensemble résidentiel appartenant en copropriété aux propriétaires des unités d'habitation et éventuellement d'unités de travail domestique.

Installations électriques non-domestiques : par essence même, ces installations comme des bureaux, des magasins, tombent, elles, sous la coupe du RGPT.

QUAND Y A-T-IL LIEU DE CONTRÔLER ?

Pour la visite de contrôle périodique, l'organisme de contrôle vérifie que l'installation électrique satisfait bien aux prescriptions générales imposées par le RGIE art. 271 :

Périodicité :

- Tous les 25 ans pour les installations domestiques
- Tous les 13 mois pour les installations foraines
- Tous les 5 ans pour les autres installations

Les infractions constatées au cours de la visite de contrôle doivent être résolues le plus rapidement possible.

Les mesures nécessaires doivent être prises entre-temps, afin que l'installation en infraction (si elle est maintenue en service) ne constitue pas un danger pour les personnes ou les biens.

La vérification de la disparition des infractions au terme d'un an prenant cours le jour de la visite est effectuée par le même organisme de contrôle que celui qui a réalisé la visite de contrôle.

QUELS SONT LES DIFFÉRENTS CONTRÔLES IMPOSES PAR LE RGIE ?

- Avant raccordement d'une nouvelle installation (art. 270)
- Lors de modifications ou extensions importantes d'une installation existante (art.270)
- Lors de toute demande de renforcement de la puissance de raccordement (art. 276) et dispositions dérogatoires (art. 278)
- Lors de la vente d'une unité d'habitation (art. 276bis) et dispositions dérogatoires (art. 278). Cette obligation ne concerne que les



anciennes installations domestiques qui n'ont pas fait l'objet d'un examen de conformité complet, après le 1^{er} octobre 1981.

- Après 25 ans de mise en service (art. 271) et dispositions transitoire (art. 271bis)

QUELS SONT LES DOCUMENTS A METTRE A DISPOSITION DE L'ORGANISME AGRÉÉ ?

Le schéma unifilaire de l'installation électrique

Le schéma de position des éléments de l'installation électrique

Le code EAN (18 chiffres) figurant sur les factures du fournisseur ♦

ASSURANCE INCENDIE-DÉGÂTS DES EAUX DE LA COPROPRIÉTÉ.

“Comment faire en cas de sinistre ?”

Le déroulement complet du règlement d'un sinistre dépend de plusieurs choses : contenu des statuts, contenu de la police d'assurance et attribution de la responsabilité du sinistre. Il est donc impossible de donner une fois pour toutes des instructions complètes et immuables en cas de survenance d'un sinistre.

Cet article n'a aucune autre ambition que d'exposer des règles générales à peu près toutes susceptibles de subir des exceptions en fonction de circonstances exceptionnelles. Une règle générale absolue subsiste toutefois : si le contrat d'assurance est pris au nom de la copropriété, le syndic doit être tenu informé des sinistres survenus et lui seul peut introduire une déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance ou chez le courtier. Pour tout le reste, il faut garder à l'esprit que tout ce qui suit commence par « *En règle générale...* » ou par « *sauf exception...* ». Avant d'agir, interrogez donc toujours votre syndic.

Les statuts des copropriétés prévoient une assurance commune à tous les propriétaires. L'assurance couvre tout l'immobilier, qu'il soit commun ou privatif. Il est donc, sauf exception, inutile pour un copropriétaire de souscrire à son nom une assurance du même type. Rappelons que cette assurance couvre le contenant mais pas le contenu (si l'on désire faire assurer ses meubles, il faut souscrire une police séparée).

Comme la police d'assurance est prise au nom de la copropriété, c'est le syndic qui gère le contact entre le propriétaire et la compagnie d'assurance et/ou le courtier. Le règlement d'un sinistre, depuis sa constatation jusqu'à son aboutissement, se déroule en plusieurs étapes mais toujours sous le contrôle du syndic.

Étape 1 Un occupant (propriétaire ou locataire) a subi un sinistre que ce soit un incendie dans sa cuisine ou de l'humidité dans son mur ou encore une vitre cassée, etc. Le propriétaire de l'appartement en informe le syndic dans les plus brefs délais en expliquant les circonstances et la date du sinistre et en lui faisant si possible parvenir des photos.

Étape 2 Le syndic signale le sinistre au courtier en assurances et vérifie avec ce dernier si le type de sinistre est couvert par l'assurance. Tous les contrats ne couvrent pas les mêmes

choses. Pour ne donner qu'un exemple, certains contrats excluent les infiltrations par les balcons, d'autres pas. Il est donc important, avant de signaler un sinistre à l'assurance, de s'assurer que sa cause est bien couverte. Il faut en effet éviter les déclarations inutiles : même si pour finir l'assurance n'intervient pas, cela ajoute une ligne à la sinistralité du bâtiment et trop de lignes aboutissent inévitablement à la multiplication de la franchise voire à la résiliation de l'assurance.

Étape 3 Si l'origine du sinistre est inconnue, on fait appel à un expert – aux frais de l'assurance mais après accord de celle-ci – qui en découvre l'origine. Il faut noter que si la cause n'est pas couverte par l'assurance, la recherche ne le sera pas non plus.

Étape 4 L'origine du sinistre définit en règle générale le responsable de celui-ci. Ce responsable, le « gardien de la chose », peut être la copropriété (si l'origine se trouve dans les communs), un copropriétaire ou un locataire. Dans ce dernier cas, c'est l'assurance du locataire qui couvrira les dégâts. Certaines responsabilités sont évidentes telles une baignoire qui a débordé, une friteuse qui a pris feu, etc. mais c'est parfois beaucoup plus difficile à définir.

Étape 5 Pour ses lots privatifs, c'est le propriétaire et non le





absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



QUI PEUT ÊTRE COMMISSAIRE AUX COMPTES DE COPROPRIÉTÉ ? suite de la page 1

Nous pouvons donc affirmer que n'importe qui peut être commissaire aux comptes tant qu'il répond aux obligations et aux compétences déterminées dans le règlement général de copropriété.

La nouvelle législation sur la copropriété va-t-elle changer les choses ? (Loi qui n'est pas encore votée au moment où ces lignes sont écrites) La réponse est non. Aucune proposition dans ce sens. La seule précision prévue dans le projet est que

l'assemblée générale peut nommer un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes. L'article 557-8/2 sera donc libellé comme suit : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et les obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. » Cette nouvelle disposition devrait entrer en vigueur le 01/01/2019. ♦

ASSURANCE INCENDIE-DÉGÂTS DES EAUX DE LA COPROPRIÉTÉ suite de la page 3

syndic qui fait établir un devis (un seul suffit) de réparation, le syndic fait quant à lui établir le devis pour les parties communes s'il y a lieu. Les devis couvrent les travaux de démolition nécessaires à la réparation, puis ceux de remise en état des décors. Ils sont envoyés à l'assureur pour accord. La réparation de la cause proprement dite n'est généralement pas remboursée (remplacement du tuyau troué, réfection des carrelages non étanches de la douche, etc.) mais là encore il faudra vérifier les termes de la police d'assurance. Si la cause est une cause permanente (tuyau qui fuit) la réparation doit être effectuée immédiatement mais toutes les pièces remplacées doivent impérativement être conservées jusqu'à la visite de l'expert. Il faut également prendre des photos durant la réparation, qui montrent clairement l'origine du problème et ce qu'il a fallu casser pour y parvenir. Il ne faut en aucun cas commencer les autres travaux avant le passage de l'expert ou l'accord de la compagnie.

Étape 6 Dans presque tous les cas, la compagnie d'assurance mandate un expert qui vérifie si le montant des devis n'est pas exagéré. Si deux ou plusieurs assurances sont impliquées (p.e. voisin, locataire du voisin et copropriété) les experts des compagnies impliquées se réunissent sur place et se mettent d'accord sur la responsabilité. Accorder leurs agendas peut malheureusement prendre beaucoup de temps malgré tous les efforts du syndic.

Étape 7 Les experts rentrent leur rapport et les compagnies d'assurance en font ce qu'elles veulent (l'accepter, le refuser, l'amender) et proposent un montant d'indemnisation.

Étape 8 le syndic transmet cette proposition aux propriétaires concernés et ces derniers marquent ou non leur accord. S'ils

sont d'accord, l'assurance verse les sommes sur le compte de l'ACP et le syndic crédite le propriétaire.

Étape 9 C'est sur le compte de la copropriété que l'indemnisation est versée, ce qui est normal, puisque c'est la copropriété qui est assurée. Le syndic établit le décompte final.

Tout remboursement de sinistre – ou presque - est amputé d'une franchise, c'est-à-dire d'une somme forfaitaire que l'assurance ne rembourse pas. C'est le responsable (gardien de la chose) qui subit la franchise. Il arrive que cette franchise (256,-€ en 2018) soit multipliée par 5 ou par 10 en raison du passé du bâtiment. L'auteur de l'article considère -mais cela n'engage que lui - que seule la franchise légale est à mettre à la charge du responsable, le reste étant à la charge de la copropriété puisque le surcoût est la conséquence d'une sinistralité commune trop importante. Il est toutefois préférable de faire voter cette disposition par une assemblée générale. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association
Belge des Syndics et Administrateurs de
Biens

Editeur responsable J.CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

YVAN ERMEN

J.CARLIER

M.TIHON

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

crédit photo: Fotolia
& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhaie 1
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter votre syndic
pour plus de renseignements sur notre
asbl.

